BORD LI JIRREGOLA L-KERA
Maġistrat Dr. Charmaine Galea B.A. LL.D.

Illum 28 ta' Novembru 2024

Rikors Numru 130/2023

Maria Rosa Zammit (KI 1080444M)

vs

Saviour Silvio (KI 0061254M)
Mary Concetta Silvio (KI 0974649M)
Awtorita' tad-Djar

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn-**Maria Rosa Zammit** fit-13 ta' Marzu, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Ir-rikorrenti hija l-unika propjetarja tal-fond ossia il-mezzanin numru wieħed u erbgħin (41) ġia disa' u tletin (39) fi Triq il-Ġdida, Paola, u dan kif jirriżulta mill-kuntratt ta' donazzjoni tal-għaxra (10) ta' Awwissu tas-sena elf disa' mija u erbgħa u disgħin (1994) fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar. Preċedentement, dan il-fond kien jappartjeni lill-omm ir-rikorrenti, ossia Rosaria sive Lucy Psaila. Kopja tal-att ta' donazzjoni jinsab anness u mmarkat* ***Dokument A****.*

2. *Illi l-fond de quo kien registrat bħala fond dekontrollat ai termini tal-Artikolu 3 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u dan kif anke jirrizulta mic-certifikat ta' dekontroll li jgib in-numru 20318/1982 hawn anness u mmarkat bħala* ***Dokument B****.*

3. *Illi l-intimati Saviour Silvio u Maria Concetta Silvio ilhom jokkupaw il-fond surriferit għal żmien twil taħt titolu ta' kera stabbilit qabel l-ewwel (1) ta' Gunju 1995, tant illi meta r-rikorrenti akwistat il-fond de quo, bis-saħħa tal-att appena imsemmi, l-intimati ġia kienu jirrisjedu fl-istess fond.*

4. *Illi l-kera attwali tal-fond hija fis-somma ta' mitejn u disa' ewro u ħamsa u sittin ċenteżmu (€209.65) fis-sena, u dan kif jirriżulta mill-kopja tal-irċevuti, annessi u mmarkati* ***Dokument C****. Ir-rikorrenti qiegħda tippreżenta wkoll kopja ta' riċevuti l-aktar antiki li jinsabu fil-pusess tagħha, annessi u mmarkati bħala* ***Dokument D****.*

5. *Illi l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm aktar minn dak ricevut jew percepibbli mir-rikorrenti u l-antekawza tagħhom, liema kera ma setghet qatt tigi riveduta kif jmiss stante il-protezzjoni moghtija lill-inkwilini.*

6. *L-esponenti m'għandha l-ebda indikazzjoni tal-mezzi tal-intimati.*

7. *Għalhekk l-esponenti qiegħda tipprevalixxi ruħha mid-dritt mogħti lilha biex tressaq rikors ai termini tal-artikolu 12B (2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.*

Għaldaqstant, jgħidu l-intimati 'l għaliex ma għandux dan l-Onorabbli Bord jogħġobu, salv kull dikjarazzjoni jew ordni oħra meħtieġa:

1. *Jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont ta' kera pagabbli mill-intimati għall-fond numru wieħed u erbgħin (41) ġia disa' u tletin (39) fi Triq il-Ġdida, Paola,* <u>*waqt il-pendenza ta' dan ir-rikors*</u> *u dan ai termini tal-Artikolu 12B (6) tal-Kap 158;*

2. *Jordna li jsir debitu test tal-mezzi tal-intimati Saviour Silvio u Mary Concetta Silvio u dan b'applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 12B(3)(ċ) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

3. *Jagħti dawk l-ordnijiet li jidhirlu opportuni, skont ir-risultanzi tat-test tal-mezzi u ċioè, illi jekk ma jiġux sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna minnufih l-iżgumbrament tal-intimati Saviour Silvio u Mary Concetta Silvio mill-fond suriferit fi żmien perentorju stabbilit minn dan l-istess Bord skont il-liġi, u jillikwida l-kumpens dovut ai termini tal-artikolu 12B (4) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u jordna lill-intimati jħallsu l-kumpens hekk likwidat;*

JEW

4. *Jekk jiġu sodisfatti il-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna t-tkomplija tal-lokazzjoni relattiva, jistabbilixxi kondizzjonijiet ġodda rigward għall-ħlas tal-kera, u jiddikjara illi l-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond l-b'effett mill-1 ta' Jannar tas-sena 2023, u jordna sabiex il-kera titħallas mill-intimati Saviour Silvio u Mary Concetta Silvio hekk kif dikjarat;*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fis-26 ta' Settembru, 2023, li permezz tagħha ddikjarat is-segwenti:-

Illi l-attrici trid qabel xejn tipprova it-titolu taghha u li hi wahedha hija s-sid unika tal-fond.

Illi qabel xejn dan il-bord ghandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 ghandux jigi applikat ghal dan il-kaz.

Illi l-Awtorita` tad-Djar giet notifikata f' din il-kawza bhala intervenuta fil-kawza a bazi tal-Att XXIV tal-2021; allura ukoll l-Awtorita` tad-Djar ghandha id-dritt li tippartecipa fil-kawza u jekk taghmel dan, taghmel hekk biss bhala intervenuta fil-kawza. U ghalhekk l-Awtorita' tad-Djar anke f' dan il-kaz ma ghandiex tbati l-ispejjez. U dan kollu purche jirrizulta li l-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli ghal kaz in kwistjoni.

Illi il-Periti mahtura bil-ligi ghandhom jaghtu il-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuh imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih isir ir-rikors. Mela il-valur irid isir tal-fond li hemm kif qed jigi mikri u mhux kif jista' jigi sviluppat. Kieku ried hekk il-legislatur kien jghid hekk.

Illi jigi rilevat li f' kaz li l-inkwilini jissoddisfaw it-test tal-mezzi impost bil-ligi allura il-kera ghandha tigi fissata f' ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjeta u dan skont l-Art 4A tal-Kap 69, jew Art 12B tal-Kap 158.

Intant qed jigi anness Dok HA1 li jindika il-mod kif l-Awtorita` tad-Djar ser tkun qed tissussidja lil minn ikun jikkwalifika. Ghal iktar informazzjoni wiehed jista' jidhol fuq:

https://housingauthority.gov.mt/en/Pages/Schemes/Sussidju-tal-Kera-f%E2%80%99Residenzi-Privati-Mikrija-Qabel-l-1-ta%E2%80%99-%C4%A0unju-1995-.aspx

Illi jigi rilevat li l-inkwilini ikunu jistghu jibbenefikaw minn skema ta' sussidju tal-kera jekk jikkwalifikaw skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema – fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilini iridu ikunu qieghdin jabitaw fil-fond bhala residenza ordinarja taghhom.

Ra r-risposta tal-**intimati** ppreżentata fil-21 ta' Frar, 2024, li permezz tagħha eċċepew is-segwenti:

1. *Illi preliminarjament, l-attriċi, oħt l-intimata, jeħtiġilha tipprova it-titolu tagħha li hija għadha s-sid unika tal-fond;*

2. *Illli l-intimati ma għandhomx proprjetà alternattiva fejn huma jistgħu jirrisjedu għajr il-fond in kwistjoni minnhom mikri;*

3. *Illi huma lanqas ma għandhom il-mezzi biex jakkwistaw propjetà residenzjali oħra u għaldaqstant huma jiddependu għal kollox mill-kirja odjerna biex ma jispiċċawx barra fit-triq;*

4. *Illi iż-żewġ intimati huma pensjonanti, it-tnejn 'l fuq minn sebgħin (70) sena u għalhekk ma għandhomx impjieg u introjtu fiss salv għall-Kontribuzzjonijiet tas-Sigurtà Soċjali;*

5. *Fkaż illi dan l-Onorabbli Bord jiddeċiedi illi hemm lok sabiex jissoġġetta lill-esponenti għat-test tal-mezzi, l-esponenti ċertament jissodisfaw l-kriterji kollha tad-dħul u tal-kapital tal-istess test tal-mezzi u għalhekk għandhom jiġu awtorizzati jibqgħu jirrisjedu fil-fond hawn fuq imsemmi b'titolu validu ta' kera;*

6. *Illi l-esponenti dejjem ħallsu l-kera dovuta fil-ħin tant li minn meta r-rikorrenti ma bdietx taċċetta l-kera, l-istess bdew jiġu debitament depożistati l-Qorti u dan kif se jiġi ppruvat fil-mori;*

7. *Illi l-proprjetà in kwistjoni tinsab fi stat ta' manutenzjoni tajba tant li l-intimati jeffettwaw dawk il-bżonnijiet li jkun hemm bżonn kull tant żmien sabiex jassikuraw dan;*

8. *Illi l-esponenti jaġixxu b'konformita' assoluta lejn l-obbligi u r-responsabbilitajiet tagħhom bħala kerrejja;*

9. *Illi fid-dawl tas-suespost u kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jgħaddi sabiex jirrevedi l-kirja pagabbli ai termini tal-Liġi, il-Bord għandu jagħmel dan biss wara li jqis l-età tal-esponenti, il-benefikati illi huma għamlu fil-fond matul iż-żminjiiet u l-istat finanzjarju tal-intimati versus dak tar-rikorrent sabiex b'hekk kwalunkwe kera tkun fl-inqas ammonti permessi u ż-żieda għandha tkun waħda gradwali u f'ammont li ma jeċedix ir-rata massima ta' tnejn fil-mija (2%) kif stabbilita mil-Liġi, hekk kif huwa fid-diskrezzjoni ta' dan il-Bord.*

10. *Illi mingħajr preġudizzju, il-liġi relattiva ġiet introduċuta bl-intiża li jinħoloq bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini. B'hekk, l-Ordinanza tistipula massimu ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur u għalhekk il-liġi m'hix tassattiva f'dan il-perċentwal u fl-umli opinjoni tal-intimati ma jeżistix il-kriterji neċessarja sabiex dan l-Onorabbli Bord imur għall-massimu stabbilit bil-liġi;*

11. *Illi dan il-Bord m'għandux jordna żgumbrament;*

12. *Illi f'każ li jkun hemm ordni ta' żgumbrament jew f'każ li l-kera li tiġi iffissata minn dana l-Bord tkun tali li ma tkunx tista tiġi mħallsa mill-esponenti, l-Awtorità tad-Djar għandha tassisti lill-esponenti sabiex isibu residenza alternattiva jew rispettivament kif ġja qed tagħmel permezz tal-iskema tas-sussidji tal-kera;*

13. *Illi l-Awtorita' tad-Djar kif delegata fl-irwol tagħha, għandha twieġeb għal kwalunkwe reviżjoni fl-ammont ta' kera li jogħġbu jordna dan il-Bord;*

14. *Illi għaldaqstant, it-talbiet kif kontenuti fir-rikors promotur tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda.*

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimati ppreżentata fil-5 ta' Mejju 2024 li flimkien magħha ġew ippreżentati diversi dokumenti;

Ra r-rapport tal-Membri Tekniċi tal-Bord;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Ra illi dan ir-rikors ġie mħolli għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi minn dak dikjarat fir-rikors promutur u fir-risposta jirriżulta illi r-rikorrenti tikri l-fond numru 41 gia 39, Triq il-Ġdida, Raħal Ġdid lill-intimati.

Illi fl-ewwel lok l-Awtorita` tad-Djar talbet li r-rikorrenti trid iġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-fond odjern. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bid-dokumenti esebiti flimkien mar-rikors promutur.

Illi fil-mori ta' dawn il-proċeduri l-intimati pproduċew prova tad-dħul u tal-assi tagħhom.

Illi skont Regolament 2 (2) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 sabiex inkwilin jissodisfa t-test tal-mezzi irid jissodisfa kemm il-kriterju tad-dħul u kif ukoll il-kriterju tal-kapital fil-limiti stabbiliti fl-istess Regolamenti.

Illi miċ-ċertifikat tat-twelid tal-intimati jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża kellhom erbgħa u sebgħin (74) sena u disgħa u sittin (69) sena rispettivament.

Fir-rigward tal-livell ta' dħul, persuna li li jkollha bejn sitta u sittin (66) sa ħamsa u sebgħin (75) sena tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi jekk id-dħul matul il-perjodu rilevanti ma jeċċedix is-sitta u erbgħin elf u ħames mitt ewro (€46,500). Filwaqt li persuna li jkollha ħamsa u sebghin (75) sena jew iktar, tkun tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi jekk id-dħul matul il-perjodu rilevanti ma jeċċedix il-hamsin elf ewro (€50,000). [1]

Fir-rigward tal-livell ta' kapital, persuna li jkollha bejn sitta u sittin (66) sena sa ħamsa u sebgħin (75) sena, biex tissodisfa t-test tal-kapital, l-istess kapital ma jridx jeċċedi l-mitejn u ħamsa u erbgħin elf ewro (€245,000) għall-perjodu rilevanti, filwaqt li fir-rigward ta' persuna li

[1] Ai termini ta' Regolament 3 (a) tal-L.S. 16.11 "perjodu rilevanti" jirreferi għad-dħul bejn l-1ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru matul is-sena li taħbat minnufih qabel is-sena li jiġi intavolat fih ir-rikors abbażi tal-artikolu 4A tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini u, jew, tal-artikolu 12B tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar.

jkollha ħamsa u sebgħin (75) sena jew iktar, l-kapital ma jridx jeċċedi is-sitt mitt elf ewro (€600,000) għall-perjodu rilevanti. [2]

Illi skont Regolament 7, fil-kalkolu tal-kapital għandu jitqies il-valur ta' kull proprjeta` immobbli li tkun tappartjeni għal kollox lill-inkwilin jekk ikollu l-pussess vakanti tal-istess proprjeta`, flus depożitati f'bank li jistgħu jinġibdu b'avviż ta' inqas minn tliet xhur, flus kontanti, depożiti għal perjodu ta' żmien, bonds, stocks, sigurtajiet u kull strument finanzjarju jew prodott finanzjarju ieħor.

In oltre, ai termini tar-Regolament 9, fil-każ li l-kerrej ikun miżżewweġ, it-test tal-mezzi għandu jinkludi d-dħul u l-kapital tal-konjuġi konġuntivament.

Illi minn eżami li għamel il-Bord tad-dokumenti esebiti, inkluż dawk bankarji, ma jirriżultax illi l-intimati jaqbżu l-ammonti ta' dħul u kapital imsemmija hawn fuq u kwindi jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi. Għalhekk il-Bord irid jgħaddi biex jiddetermina kemm għandha togħla l-kera.

Illi skont l-istima tal-Membri Tekniċi tal-Bord il-fond in kwistjoni għandu valur fis-suq liberu u frank ta' mija u ħamsa u tmenin elf ewro (€185,000).

Illi l-leġislatur ħalla f'idejn dan il-Bord biex jawmenta l-kera sa massimu ta' tnejn fil-mija (2%) pero` mingħajr ma ta l-ebda linji gwida kif għandu jsir dan l-awment. Għalhekk il-Bord irid iqis iċ-ċirkostanzi kollha ppreżentati quddiemu u jasal għal persentaġġ li fil-fehma tiegħu ikun ġust. Illi filwaqt li min-naħa waħda l-Bord għandu quddiemu inkwilini li, skont mill-informazzjoni pprovduta, m'għandhomx xi mezzi finanzjarji straordinarji, min-naħa l-oħra hemm sid li ma tistax tiddisponi kif trid mill-proprjeta` tagħha.

Illi dan il-Bord huwa konxju tal-għadd ta' sentenzi kostituzzjonali ppronunzjati favur is-sidien ta' fondi suġġetti għal kirja regolata bil-Kapitolu 158 qabel dan ġie emendat bl-Att XXVII tal-2018, u fejn ġie

[2] Ai termini ta' Regolament 3 (b) tal-L.S. 16.11 "perjodu rilevanti" jirreferi għall-kapital kif ikun fl-1 ta' Jannar, 2021, jew ħames (5) snin qabel ma jiġi intavolat rikors quddiem il-Bord li jirregola l-Kera abbażi tal-artikolu 4A tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini u, jew, tal-artikolu 12B tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, skont liema data tiġi l-ewwel.

dikjarat li ġie leż id-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta`. Għalhekk dan il-Bord huwa tal-fehma illi jrid joħloq bilanċ ġust bejn id-dritt tas-sid li jieħu frott mill-proprjeta` tiegħu u d-dritt tal-inkwilin li jkompli fit-tgawdija tal-fond fejn jgħix. Il-Bord jirrileva li huwa wkoll konsapevoli tas-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali u tal-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropeja għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fejn id-direzzjoni hija li l-awment għandu jkun lejn il-massimu iktar milli lejn il-minimu.[3]

Illi l-Bord huwa wkoll konsapevoli tal-għajnuna li tista' tingħata lill-inkwilini f'każijiet ta' awment ta' kera ta' kirjiet protetti skont il-proċedura stabbilita mill-Awtorita` tad-Djar u kif muri fid-dokument esebit mill-Awtorita` mar-risposta tagħha. Di fatti fil-kawża fl-ismijiet **Maria Pintley vs L-Avukat tal-Istat et**,[4] il-Qorti Kostituzzjonali meta trattat dwar l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158[5] tenniet:

*"22. Dan apparti li m'hemm xejn x'iżomm lill-Bord milli jiffissa r-rata ta' kera viċin ta' 2% tal-valur tal-fond meta jqis l-iskema li introduċa l-Gvern għas-sussidju tal-kera f'residenzi mikrija qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, u li biha jkopri l-parti l-kbira tal-awment fil-kera (ara f'dan ir-rigward sentenza ta' din il-Qorti, **Lorenza Zarb v. Carmelo Caruana** et tat-30 ta' Ġunju, 2021, kif ukoll tagħrif dwar l-iskema fil-website tal-Awtorita` tad-Djar)"*[6]

Illi, għalhekk, wara li l-Bord qies il-ġurisprudenza li żviluppat dawn l-aħħar snin, il-valur tal-fond in kwistjoni, il-mezzi tal-inkwilini u l-interessi tas-sidien, huwa tal-fehma illi jkun ġust li l-kera tal-fond in kwistjoni togħla bi 2% tal-valur tal-fond kif stmat mill-Membri Tekniċi tal-Bord. Għaldaqstant il-kirja awmentata għandha tkun ta' tlett elef u seba' mitt ewro (€3700) fis-sena.

[3] Ara **Gerald Camilleri et vs l-Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Ottubru 2020, **Anthony Cesareo pro et noe et vs L-Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021 u **Cauchi vs Malta** deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-25 ta' Marzu 2021

[4] 1 ta' Diċembru 2021

[5] L-Artikolu 12B kien ġie introdott bl-Att XXVII tal-2018 sabiex ikun hemm mekkaniżmu biex tiġi miżjuda l-kera taħt il-Kapitolu 158 u sabiex tingħata protezzjoni biss lil min jikkwalifika għat-test tal-mezzi

[6] *Fil-każ ta' pensjonanti u nies li jgħixu bil-benefiċċju soċjali jkopri l-awment sa massimu ta' €10,000 fis-sena, filwaqt li fil-każ ta' min jaħdem bi qligħ id-differenza bejn 25% tal-qligħ u l-kera stabbilita mill-Bord sa massimu ta' €10,000.*

Decide

Għal dawn il-motivi, il-Bord jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mill-eċċezzjonijiet tal-intimati billi:

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tal-ewwel talba stante li llum qed tiġi pronunzjata s-sentenza finali;
2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba;
3. Jiċħad it-tielet talba;
4. Jilqa' r-raba' talba stante li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna t-tkomplija tal-lokazzjoni in kwistjoni u jiddikjara illi l-kera qiegħda tiġi riveduta għall-ammont ta' tlett elef u seba' mitt ewro (€3700) fis-sena pagabbli mid-data ta' din is-sentenza, u jordna sabiex l-istess kera titħallas mill-intimati Saviour Silvio u Mary Concetta Silvio lir-rikorrenti;
5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati sa fejn dawn huma inkompatibbli ma' dak deċiż hawn fuq.

Bl-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur